PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
RMR de Kitchener-Cambridge-Waterloo et RMR de Guelph

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : automne 2013

Faits saillants

- Le nombre de mises en chantier d'habitations va s'accroître en 2014.
- Les ventes de logements existants augmenteront cette année et finiront l'année à un niveau similaire en 2014.
- Le taux d'inoccupation moyen montera légèrement en 2013 et en 2014.

Figure 1

Les données antérieures et les prévisions qui figurent dans ce document sont fondées sur les renseignements qui étaient disponibles en date du 16 octobre 2013.

Table des matières

1 Faits saillants
2 Marché du neuf – Le solde migratoire alimente les mises en chantier d'habitations
3 Marché de la revente – La progression des prix fléchira l'an prochain
3 Marché locatif – Le taux d'inoccupation augmentera en 2013 et en 2014
4 Tendances économiques – Le taux de chômage reculera en 2014
4 Tendances en bref
6 Tendances économiques – L'emploi sera plus robuste en 2014
4 Risques associés aux prévisions
5 Guelph faits saillants
5 Marché du neuf – Les mises en chantier répondront à une demande stable
5 Marché de la revente – Serré, le marché de la revente va se décrisper quelque peu
6 Marché locatif – La demande de logements locatifs augmentera en 2014
6 Tendances économiques – L'emploi sera plus robuste en 2014
7 Perspectives concernant les taux hypothécaires
8 Résumé des prévisions

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

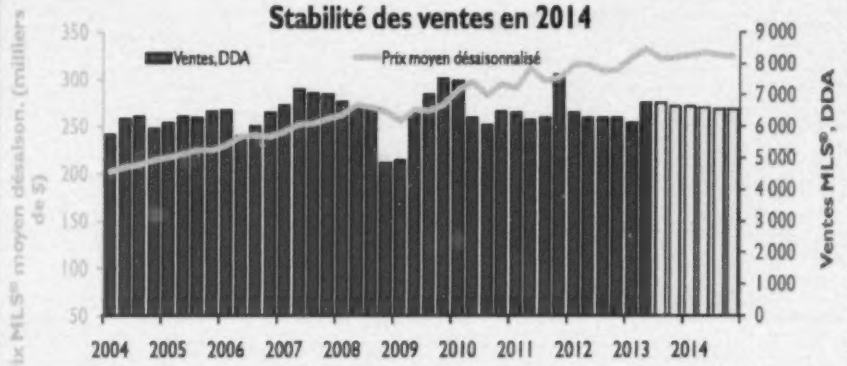
à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Marché du neuf – Le solde migratoire alimente les mises en chantier d'habitations

Durant la deuxième moitié de 2013, le nombre de mises en chantier d'habitations devrait demeurer inférieur à ses niveaux récents. Toutefois, la construction résidentielle va s'accélérer, après ce qui aura été son plus lent premier semestre des dix dernières années. La production de maisons individuelles, en particulier, a repris un peu de vigueur dernièrement, à la suite du resserrement du marché de la revente. La conjoncture du marché de la revente est en général un indicateur avancé de la cadence des mises en chantier de maisons individuelles. Comme on peut s'attendre à ce que les ventes de logements existants finissent par s'essouffler au cours du deuxième semestre de 2014, le volume de maisons individuelles entamées s'amplifiera quelque peu l'an prochain. Toujours l'an prochain, les promoteurs seront aussi incités à augmenter les mises en chantier de maisons en rangée, face à la maigreur des stocks d'habitations de ce type achevées et non écoulées et au récent essor de la demande de logements. La ville de Kitchener devrait connaître une recrudescence de la construction en 2014, vu qu'environ la moitié des maisons individuelles ou en rangée commencées dans la région le sont typiquement dans son enceinte.

Après s'être brièvement repliées en 2013, les mises en chantier d'appartements sont en passe de regagner leurs niveaux élevés de ces dernières années. Le solde migratoire positif continuera d'alimenter la demande d'appartements. La migration vers la région métropolitaine de recensement (RMR) est principalement le fait d'immigrants. Depuis cinq ans, la majorité des immigrants inclus dans la migration nette vers la région avaient entre 15 et 24 ans, l'essentiel de ce groupe étant constitué d'étudiants étrangers. Près de 90 % de la migration nette en provenance de l'extérieur du Canada représente des personnes âgées de moins de 45 ans. D'après les données de Statistique Canada sur le revenu médian des immigrants qui ont moins de 45 ans, ces personnes tendent à louer ou acheter une habitation dans les fourchettes de prix inférieures. Ainsi, la demande d'appartements en location ou en copropriété devrait se maintenir, et la construction de ce type d'unités demeurer stable. Grâce à la construction d'un nombre accru d'appartements, le total des mises en chantier d'habitations en 2014 surpassera le résultat de cette année.

Figure 2



Source : prévisions de la SCHL, adaptation de données de l'ACI (MLS®)
Note : Les données sur les ventes sont désaisonnalisées et multipliées par quatre pour illustrer le rythme d'activité sur un an. Les prix sont désaisonnalisés. MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble.

Figure 3

Sources : SCHL, Statistique Canada, ACI. *Le revenu requis est égal aux charges de remboursement hypothécaire divisées par 0,32, de façon à refléter le rapport d'amortissement brut de la dette, qu'on établit généralement à 32 %. Le calcul de ces charges est fondé sur le prix MLS® moyen, une mise de fonds de 10 %, le taux fixe des prêts hypothécaires à cinq ans et la plus longue période d'amortissement offerte.

Marché de la revente – La progression des prix fléchira l'an prochain

D'ici la fin de l'année, les ventes de logements existants se maintiendront à un niveau comparable à celui qu'elles avaient atteint au deuxième trimestre. Les reventes se sont redressées d'avril à juin, l'effet combiné des premiers signes d'une hausse des taux hypothécaires et de la croissance de l'emploi ayant encouragé davantage d'acheteurs et de vendeurs à passer à l'action. Une éventuelle hausse renouvelée des taux hypothécaires et la stabilité de l'emploi préserveront la robustesse de la demande de logements au cours des six premiers mois de 2014. Le marché de la revente, qui frôlera durant ce temps des conditions favorables aux vendeurs, attisera la croissance des prix.

Vu l'ascension continue des prix au premier semestre de 2014, le bassin d'accédants à la propriété potentiels en mesure de faire le saut et de devenir propriétaires rétrécira. En 2014, l'emploi s'améliorera très légèrement et les salaires progresseront quelque peu. Toutefois, on peut aussi s'attendre à une hausse des taux hypothécaires, face à la reprise de la croissance économique sur l'ensemble du pays. Les accédants à la propriété sont en général plus sensibles à l'alourdissement des frais de possession que les acheteurs qui n'en sont pas à leur première transaction, car il les oblige à économiser plus longtemps pour réunir une mise de fonds. Comme la demande commencera à s'affaiblir de juillet à décembre 2014, la montée des prix s'amenuisera également. Les ventes devraient régresser vers la fin de 2014 et leur nombre s'établir en fin d'année à un niveau similaire à celui enregistré en 2013.

Le résident moyen de la RMR aura un pouvoir d'achat légèrement réduit en 2014, la progression des salaires moyens accusant un retard sur celle des charges de remboursement hypothécaire pour une habitation moyenne. Toutefois, l'excédent du revenu moyen sur le revenu nécessaire[1] à l'achat d'un logement moyen dans la RMR dépassera la moyenne provinciale. Les logements existants dans la RMR seront relativement abordables par comparaison avec le reste de la province et donc à la portée des ménages disposant d'un revenu moyen.

Marché locatif – Le taux d'inoccupation augmentera en 2013 et en 2014

Des facteurs liés tant à l'offre qu'à la demande exerceront des pressions à la hausse sur le taux d'inoccupation en 2013. L'offre devrait s'accroître, au rythme de l'achèvement de plusieurs des plus grands ensembles d'appartements locatifs mis en chantier ces deux dernières années. Les taux hypothécaires restent assez bas pour inciter des locataires à se porter acquéreurs d'un logement. La perspective d'un relèvement des taux hypothécaires alimentera le mouvement de la location vers la propriété, les accédants à la propriété saisissant l'occasion de profiter des taux inférieurs fixés dans la préapprobation de leur contrat de prêt hypothécaire. Un moindre nombre de nouveaux ménages locataires viendront remplacer ceux qui seront devenus propriétaires, en raison de la croissance limitée de l'emploi intervenue cette année au cours des deux premiers trimestres. Une proportion accrue de ces nouveaux ménages locataires sera composée de migrants en provenance de l'extérieur de la RMR. La hausse du loyer moyen des logements de deux chambres sera inférieure au taux maximal de majoration des loyers (2,5 %) autorisé aux termes de la Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation, et ce, en raison d'une légère détente du marché locatif.

Malgré le volume accru d'achèvements d'appartements locatifs attendu en 2014, la proportion d'appartements vacants augmentera à peine l'an prochain. Le mouvement d'accession à la propriété parmi les ménages locataires sera plus lent, surtout au cours du deuxième semestre, lorsque les taux hypothécaires progresseront. La croissance de l'emploi créera des ménages locataires, vu qu'elle permettra à certaines personnes de quitter le domicile familial ou de mettre fin à une colocation et de louer leur propre logement. La migration nette, en légère hausse l'an prochain, demeurera la source la plus constante de nouveaux ménages locataires. Une moindre majoration du loyer moyen en 2014 ajoutera aussi à l'attrait et à la stabilité du marché locatif.

---

[1] Le revenu nécessaire est égal aux charges de remboursement hypothécaire divisées par 0,32 de façon à refléter le rapport d'amortissement brut de la dette, qu'on établit généralement à 32 %. Le calcul de ces charges est fondé sur le prix MLS® moyen, une mise de fonds de 10 %, le taux fixe s'appliquant aux prêts hypothécaires de cinq ans et la plus longue période d'amortissement offerte.

Tendances économiques – Le taux de chômage reculera en 2014

L'économie apportera un soutien modéré à la demande de logements. D'ici la fin de 2013, la conjoncture de l'emploi se sera un peu améliorée par rapport à l'année précédente. Parallèlement aux postes créés, les emplois à temps partiel reculeront au profit de ceux à plein temps. L'expansion de la population active, principalement attribuable à la migration, relèvera le taux de chômage. Kitchener-Cambridge-Waterloo se classant en deuxième position parmi les RMR de l'Ontario pour l'importance de son secteur des biens, l'emploi dans la région bénéficiera en 2014 du raffermissement de l'économie américaine. Une plus forte croissance du produit intérieur brut (PIB) américain se traduira par une demande plus robuste de biens de consommation et de produits industriels. Vu que les gains au chapitre de l'emploi devraient être mineurs l'an prochain et la population active demeurer relativement inchangée, le taux de chômage reculera en 2014.

Malgré les mises à pied chez RIM et Maple Leaf Foods, on assistera à un essor de l'activité chez d'autres acteurs du secteur de la fabrication implantés dans la RMR. L'usine de Toyota, à Cambridge, et la firme d'automatisation des machines-outils ATS Automation Tooling Systems sont deux des plus gros employeurs de la région. L'une et l'autre devraient profiter d'une plus vive demande pour leurs produits émanant des États-Unis. L'usine de Toyota à Cambridge est l'une de seulement deux usines en Amérique du Nord qui fabriquent le modèle Corolla, et depuis cette année, elle est la seule à produire un certain type de Lexus. Dernièrement, la firme ATS Automation Tooling Systems a pour sa part élargi la portée de ses activités en faisant l'acquisition d'une autre société. Plusieurs autres employeurs d'envergure, notamment la Financière Manuvie, la Financière Sun Life, l'Université de Waterloo et l'Hôpital Grand River, récemment agrandi, sont aussi créateurs d'emplois dans la région.

La diversification des employeurs dans le pôle des entreprises de technologie qu'est devenue la RMR permettra à certaines personnes licenciées par RIM, en particulier celles qui se spécialisent en ingénierie, de retrouver du travail sur place. Depuis l'annonce des compressions d'effectif chez RIM, différentes entreprises concurrentes sont venues s'implanter dans la RMR ou y ont élargi leur présence. La plus célèbre des entreprises américaines du secteur technologique à avoir décidé d'ouvrir un bureau satellite dans la région est Motorola, qui appartient à Google. Le nombre grandissant de jeunes entreprises absorbera aussi une partie des talents libérés par RIM.

Tendances en bref

Les facteurs clés et leurs effets sur les mises en chantier d'habitations	
Taux hypothécaires	Les taux hypothécaires à court terme devraient demeurer près de leurs bas niveaux antérieurs, ce qui continuera à soutenir la demande de logements.
Emploi	La croissance de l'emploi, et en particulier la création d'emplois à temps plein, continuera de soutenir la demande de logements de toutes catégories.
Migration nette	La migration nette positive continuera de stimuler la demande de logements de toutes catégories, et plus particulièrement de logements locatifs, qui ont en général la faveur des migrants à leur arrivée dans la région. Cela étant dit,
Marché de la revente	On peut s'attendre à ce que le marché de la revente soit équilibré en 2013 et en 2014. Les ventes MLS®[2] finiront l'année en hausse et se maintiendront en 2014.

[2] MLS® est une marque de commerce de l'Association canadienne de l'immeuble.

Risques associés aux prévisions

Les perspectives pourraient être infirmées par certains facteurs, dont les suivants

- Une reprise économique plus vigoureuse que prévu aux États-Unis ou une croissance plus robuste des pays émergents pourraient avoir une incidence favorable sur la croissance économique du Canada, ce qui attiserait l'activité sur le marché canadien de l'habitation.
- À l'heure actuelle, les taux hypothécaires sont relativement bas. Si ces taux devaient augmenter plus tôt ou plus vite que prévu, l'activité sur le marché de l'habitation ralentirait considérablement. Une hausse des taux d'intérêt pourrait créer des risques financiers à moyen ou à long terme pour les propriétaires fort endettés. Par contre, un relèvement des taux hypothécaires aurait une incidence moindre à court terme, étant donné que quantité de propriétaires actuels ont un prêt à taux fixe.
- Les niveaux élevés de la dette des ménages et des prix des logements dans divers centres urbains ont rendu l'économie nationale plus vulnérable à certains chocs économiques. Si les taux d'intérêt ou le chômage venaient à augmenter brusquement et fortement, certains des ménages les plus endettés pourraient être forcés de liquider une partie de leur actif, notamment leur logement. Cette situation risquerait d'exercer des pressions à la baisse sur les prix des logements et, de façon plus générale, sur l'activité dans le secteur de l'habitation.

Guelph

Faits saillants

- Les mises en chantier seront supérieures à leur niveau de l'an dernier tant en 2013 qu'en 2014.
- Les ventes de logements existants régresseront en 2014.

Marché du neuf – Les mises en chantier répondront à une demande stable

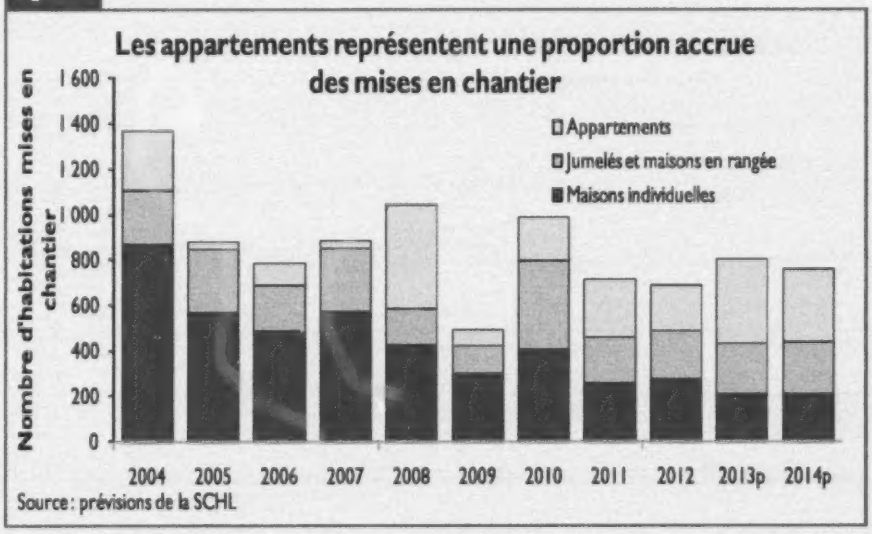
L'activité accélérée au deuxième semestre de 2013 aidera à propulser le total des logements dont la construction a été entamée cette année au-delà du résultat enregistré l'an dernier. Les mises en chantier d'appartements atteindront l'un de leurs plus hauts sommets de tous les temps, leur nombre doublant presque par comparaison à 2012. La quasi-totalité des appartements bâtis à Guelph sont destinés au marché de la copropriété. Depuis cinq ans, les immigrants âgés de 25 à 44 ans constituent l'une des principales composantes de la migration nette vers Guelph. L'accroissement de la population dû à ce groupe d'âge, combiné à la rapide hausse des prix dans un marché de la revente serré, a attisé la demande de logements de bas de gamme.

Les mises en chantier d'appartements devraient se replier quelque peu en 2014, tout en continuant de s'accaparer une part égale du nombre total de logements commencés. Malgré le resserrement du marché de la revente et la rareté parmi les logements achevés mais non écoulés des maisons individuelles neuves, le volume de ces dernières qui seront commencées en 2014 restera à son plus bas niveau de tous les temps, en raison de la pénurie de terrains à bâtir.

Marché de la revente – Serré, le marché de la revente va se décrisper quelque peu

Après avoir repris de la vigueur au cours des deux premiers trimestres de cette année, les reventes vont commencer à s'affaiblir durant la

Figure 4



Source : prévisions de la SCHL

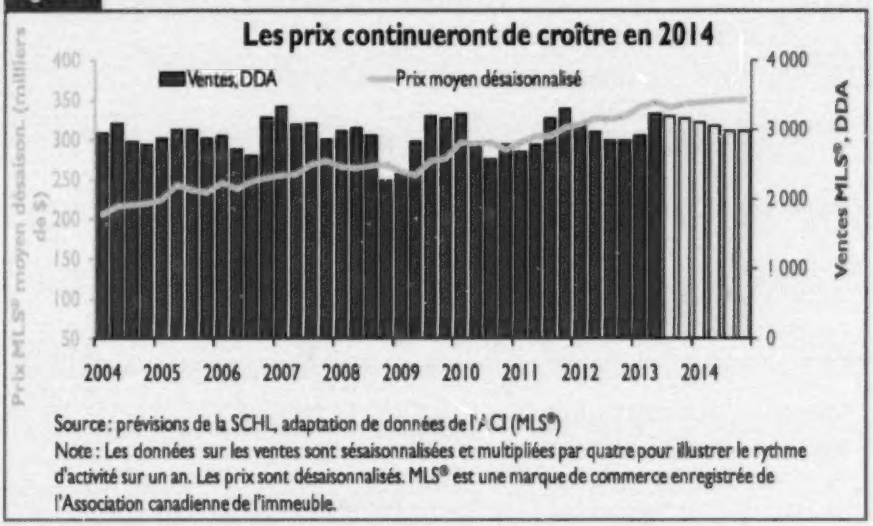
première moitié de 2014. La demande de logements est devenue plus vive à Guelph cette année, en dépit du repli de l'emploi. Toutefois, principalement attribuable à la perspective d'une hausse des taux hypothécaires, l'essor des reventes sera bref. Vu la faible croissance de l'emploi attendue au cours des prochains trimestres, la demande de logements existants va commencer à reculer.

Les transactions s'amenuiseront légèrement en 2014 et le marché de la revente se rapprochera de son point d'équilibre. L'emploi à Guelph devrait rebondir en 2014, mais les taux hypothécaires devraient eux aussi remonter quelque peu. La hausse des taux hypothécaires continuera de peser sur la demande durant la deuxième moitié de l'année. Les frais de possession d'un logement existant moyen avanceront un peu plus que la rémunération moyenne. Toutefois, à Guelph, les logements existants seront relativement abordables par comparaison avec l'ensemble de la province.

Marché locatif – La demande de logements locatifs augmentera en 2014

Bien que le marché locatif de Guelph sera encore une fois l'un des plus serrés de la province en 2013, son taux d'inoccupation augmentera. Le mouvement d'accession à la propriété des locataires s'intensifiera, en raison de la faiblesse des taux hypothécaires et de leur hausse anticipée. Sans progression de l'emploi, la migration nette fléchira et il se créera moins de nouveaux ménages locataires. Comme la demande de logements locatifs va se replier, la progression du loyer moyen d'un logement de deux chambres sera inférieure à la majoration maximale autorisée en 2013 aux termes de la Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation. Le taux d'inoccupation reculera légèrement en 2014, année où l'offre de logements locatifs ne changera guère et où moins de locataires libèreront leur logement. Une modeste amélioration de l'emploi et une majoration maximale autorisée des loyers nettement plus basse, soit 1 %, stimuleront aussi la formation de ménages locataires.

Figure 5



Source : prévisions de la SCHL, adaptation de données de l'ACI (MLS®)
Note : Les données sur les ventes sont désaisonnalisées et multipliées par quatre pour illustrer le rythme d'activité sur un an. Les prix sont désaisonnalisés. MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble.

Tendances économiques – L'emploi sera plus robuste en 2014

Le taux de chômage devrait croître cette année, en raison du fléchissement de l'emploi et d'une légère expansion de la population active. L'an prochain, on assistera à une reprise de la croissance de l'emploi, grâce au renforcement de l'économie américaine. À l'instar de

Figure 6

Sources : SCHL, Statistique Canada, ACI. *Le revenu requis est égal aux charges de remboursement hypothécaire divisées par 0,32, de façon à refléter le rapport d'amortissement brut de la dette, qu'on établit généralement à 32 %. Le calcul de ces charges est fondé sur le prix MLS® moyen, une mise de fonds de 10 %, le taux fixe des prêts hypothécaires à cinq ans et la plus longue période d'amortissement offerte.

la RMR de Kitchener-Cambridge-Waterloo, Guelph est davantage tributaire du secteur des biens pour ce qui est des emplois que la plupart des autres RMR de l'Ontario. Le plus gros employeur de Guelph est, de loin, la société Linamar, qui bénéficiera d'un nouvel essor de la production d'automobiles. Ce fabricant de pièces pour l'industrie automobile compte parmi ses principaux clients les plus gros producteurs nord-américains, tels que Ford et General Motors. Un autre fabricant de pièces d'automobiles, Polycon Industries, une division de Magna, est un employeur de poids à Guelph. Le nombre de personnes occupées par les autres intervenants de taille sur le marché de l'emploi local, notamment la ville, l'université ou l'hôpital général de Guelph, devrait demeurer assez stable. Le taux de chômage régressera en 2014.

Perspectives concernant les taux hypothécaires

Les taux hypothécaires augmenteront légèrement et graduellement vers la fin de l'horizon prévisionnel, mais seront toujours bas par rapport aux années passées

À la suite de la réunion du Federal Open Market Committee (FOMC)

Taux hypothécaires		
1 an	T3 2013	3,14
	Changement de 2012 T3	0,04
	2013 (P)	3,00 - 3,50
	2014 (P)	3,25 - 3,75
5 ans	T3 2013	5,27
	Changement de 2012 T3	0,03
	2013 (P)	5,00 - 5,50
	2014 (P)	5,25 - 6,00

Source : Banque du Canada, SCHL (prévisions)
Note: La prévision des taux hypothécaires est fondée sur les données du 3e trimestre de 2013

de la Réserve fédérale américaine, tenue en juin, les taux d'intérêt ont quelque peu augmenté, puis ils sont demeurés stables tant aux États-Unis qu'au Canada. Selon la Federal Reserve Bank of New York, cette progression reflète un changement dans l'évaluation des risques faite par les investisseurs et non pas un changement de la trajectoire attendue des taux d'intérêt[3].

Les prévisions de la SCHL concernant les taux d'intérêt tiennent compte de ce point de vue. Les taux hypothécaires ont donc été légèrement révisés à la hausse au troisième trimestre de 2013, mais ils évolueront par la suite de la même façon que les taux d'intérêt, comme avant. Néanmoins, cette prévision quant au taux d'intérêt continuera d'être un facteur favorable au marché de l'habitation durant l'horizon prévisionnel, car les taux hypothécaires demeureront bas par rapport aux années passées.

Les taux hypothécaires devraient monter graduellement et continuellement durant la période visée par les prévisions. À la fin de 2014, on prévoit qu'ils seront un peu plus élevés qu'au troisième trimestre de 2013. Cette année, selon le scénario de base de la SCHL, le taux moyen affiché des prêts hypothécaires de un an oscillera entre 3,00 et 3,50 %, et celui des prêts hypothécaires de cinq ans, entre 5,00 et 5,50 %. En 2014, le premier augmentera pour se situer dans une fourchette allant de 3,25 à 3,75 % et le second variera entre 5,25 et 6,00 %.

Risques associés aux prévisions – Les perspectives pourraient être infirmées par certains facteurs, dont les suivants :

Une reprise économique plus vigoureuse que prévu aux États-Unis ou une croissance plus robuste des pays émergents pourraient avoir une incidence favorable sur la croissance économique du Canada, ce qui attiserait l'activité sur le marché canadien de l'habitation.

À l'heure actuelle, les taux hypothécaires sont relativement bas. Si ces taux devaient augmenter plus tôt ou plus vite que prévu, l'activité sur le marché de l'habitation ralentirait considérablement. Une hausse des taux d'intérêt pourrait créer des risques financiers à moyen ou à long terme pour les propriétaires fort endettés. Par contre, un relèvement des taux hypothécaires aurait une incidence moindre à court terme, étant donné que quantité de propriétaires actuels ont un prêt à taux fixe.

Les niveaux élevés de la dette des ménages et des prix des logements dans divers centres urbains ont rendu l'économie nationale plus vulnérable à certains chocs économiques. Si les taux d'intérêt ou le chômage venaient à augmenter brusquement et fortement, certains des ménages les plus endettés pourraient être forcés de liquider une partie de leur actif, notamment leur logement. Cette situation risquerait d'exercer des pressions à la baisse sur les prix des logements et, de façon plus générale, sur l'activité dans le secteur de l'habitation.

[3] Preparing for Takeoff? Professional Forecasters and the June 2013 FOMC Meeting, Federal Reserve Bank of New York (2013). Richard Crump, Stefano Eusepi et Emanuel Moench (http://libertystreeteconomics.newyorkfed.org/2013/09/preparing-for-takeoff-professional-forecasters-and-the-june-2013-fomc-meeting.html)

Résumé des prévisions
RMR de Kitchener-Cambridge-Waterloo
Automne 2013

	2010	2011	2012	2013p	Var. en %	2014p	Var. en %
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	1 255	1 186	871	675	-22,5	725	7,4
Logements collectifs	1 560	1 768	2 029	1 050	-48,3	1 600	52,4
Jumelés	94	38	42	30	-28,6	30	0,0
Maisons en rangée	498	286	431	320	-25,8	370	15,6
Appartements	968	1 444	1 556	700	-55,0	1 200	71,4
Tous types de logement confondus	2 815	2 954	2 900	1 725	-40,5	2 325	34,8
Prix moyen ($)							
Logements individuels	378 811	394 169	434 415	485 000	11,6	450 000	-7,2
Indice des prix des logements neufs (Var. en %)	1,3	2,9	2,9	1,0	-	1,3	-
Marché de la revente							
Ventes MLS®	6 553	6 641	6 314	6 575	4,1	6 600	0,4
Nouvelles inscriptions MLS®	10 573	11 028	11 433	11 500	0,6	12 000	4,3
Inscriptions en vigueur MLS®	0	0	0	36 500	#DIV/0!	38 500	5,5
Prix MLS® moyen ($)	291 182	301 841	312 418	325 000	4,0	326 500	0,5
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	2,6	1,7	2,6	3,0	0,4	3,2	0,2
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	872	889	908	920	-	930	-
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	3,49	3,52	3,17	3,00 - 3,50	-	3,25 - 3,75	-
Taux hypothécaires à 5 ans	5,61	5,37	5,27	5,00 - 5,50	-	5,25 - 6,00	-
Nombre annuel d'emplois	263 700	276 100	277 300	279 900	0,9	283 300	1,2
Croissance de l'emploi (%)	3,2	4,7	0,4	0,9	-	1,2	-
Taux de chômage (%)	8,0	6,8	6,6	7,3	-	7,0	-
Migration nette	3 088	3 795	3 784	3 700	-2,2	3 750	1,4

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).
** Variation supérieure à 200 %
Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), ACI (MLS®), Statistique
NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

Résumé des prévisions
RMR de Guelph
Automne 2013

	2010	2011	2012	2013p	Var. en %	2014p	Var. en %
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	406	260	275	210	-23,6	210	0,0
Logements collectifs	615	504	456	640	40,4	600	-6,3
Jumelés	34	50	44	50	13,6	50	0,0
Maisons en rangée	391	197	210	220	4,8	225	2,3
Appartements	190	257	202	370	83,2	325	-12,2
Tous types de logement confondus	1 021	764	731	850	16,3	810	-4,7
Prix moyen ($)							
Logements individuels	385 227	436 502	436 385	447 500	2,5	455 000	1,7
Indice des prix des logements neufs (Var. en %) (Ont)	2,4	3,6	4,1	s.o.	-	s.o.	-
Marché de la revente							
Ventes MLS®	2 834	2 982	2 929	3 100	5,8	3 025	-2,4
Nouvelles inscriptions MLS®	4 542	4 507	4 478	4 700	5,0	4 850	3,2
Prix MLS® moyen ($)	295 207	305 100	325 554	343 500	5,5	349 000	1,6
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	3,4	1,1	1,4	1,8	0,4	1,6	-0,2
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	887	903	941	955	-	965	-
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	3,49	3,52	3,17	3,00 - 3,50	-	3,25 - 3,75	-
Taux hypothécaires à 5 ans	5,61	5,37	5,27	5,00 - 5,50	-	5,25 - 6,00	-
Nombre annuel d'emplois	75 500	78 300	79 300	74 600	-5,9	75 700	1,5
Croissance de l'emploi (%)	0,3	3,7	1,3	-5,9	-	1,5	-
Taux de chômage (%)	7,9	5,6	5,5	6,8	-	6,4	-
Migration nette	1 292	1 143	1 111	1 100	-1,0	1 125	2,3

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).
** Variation supérieure à 200 %
Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), ACI (MLS®), Statistique
NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

DÉFINITIONS ET MÉTHODES D'ENQUÊTE

Marché du neuf

Le nombre de mises en chantier d'habitations est recueilli dans le cadre de l'enquête mensuelle de la SCHL appelée Relevé des mises en chantier et des achèvements. Les permis de construire sont utilisés pour déterminer l'emplacement des chantiers de construction, que l'on visite pour confirmer l'étape où en sont les travaux. La mise en chantier d'un logement correspond au début de la construction du bâtiment dans lequel il se trouvera. Il s'agit en général du stade auquel la semelle de béton est entièrement coulée, ou de tout stade équivalent pour les logements sans sous-sol.

Mise en chantier de maison individuelle :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant une seule habitation et entièrement séparé d'autres logements ou bâtiments.

Mise en chantier de jumelé :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment entièrement séparé d'autres bâtiments et contenant deux logements situés côte à côte, séparés par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier de maison en rangée :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant au moins trois unités séparées les unes des autres par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier d'appartement ou de logement de type autre :
Début de la construction d'un logement qui n'appartient pas aux catégories définies ci-dessus. Englobe notamment ce qu'on appelle les logements en rangée superposés, les duplex, les triplex, les duplex doubles et les duplex en rangée.

Prix moyen et prix médian des maisons individuelles :
Le prix moyen et le prix médian des maisons individuelles sont estimés au moyen des données du Relevé des logements écoulés sur le marché de la SCHL, qui recueille de l'information sur les prix des logements au moment de leur achèvement et sur le rythme auquel les unités sont vendues ou louées après leur achèvement. Les logements font l'objet de l'enquête tous les mois après l'achèvement de l'immeuble jusqu'à ce que toutes les unités de l'immeuble aient été écoulées. On dit d'un logement qu'il est écoulé lorsqu'il n'est plus offert sur le marché, c'est-à-dire qu'il a été vendu ou loué.

Indice des prix des logements neufs :
La variation de l'Indice des prix des logements neufs est estimée à partir des moyennes annuelles des chiffres mensuels établis par Statistique Canada pour l'Indice des prix des logements neufs (IPLN).

Marché de la revente

Les données sur le marché de la revente présentées dans le tableau sommaire des rapports Perspectives du marché de l'habitation font référence aux transactions conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (MLS®), selon les données diffusées par l'Association canadienne de l'immeuble (ACI). Au Québec, ces données sont tirées du système d'inscription Centris® de la Fédération des chambres immobilières du Québec.

Ventes MLS® (Centris® au Québec) :
Nombre total de ventes conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®) durant une année donnée.

Prix MLS® moyen (Centris® au Québec) :
Prix annuel moyen des habitations vendues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®).

Marché locatif

Les données sur les taux d'inoccupation des logements locatifs et les loyers des logements de deux chambres sont tirées de l'Enquête sur les logements locatifs (ELL) réalisée en octobre par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Effectuée sur un échantillon tiré de tous les centres urbains de 10 000 habitants et plus, l'ELL vise les immeubles d'initiative privée comptant au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis trois mois ou plus. L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge de l'immeuble.

Taux d'inoccupation :
Pourcentage moyen de logements vacants, toutes tailles confondues. Un logement est considéré comme vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait être loué immédiatement.

Loyer des logements de deux chambres :
Montant réel moyen que les locataires paient pour un logement de deux chambres. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer.

Aperçu de la conjoncture économique

Population active :
Englobe des variables telles que le nombre annuel d'emplois, la croissance de l'emploi et le taux de chômage. Source : Statistique Canada (Enquête sur la population active)

Migration nette :
Somme de la migration interprovinciale (entre les provinces) nette, de la migration infraprovinciale (entre les régions d'une même province) nette, de la migration internationale nette (immigration moins émigration), des Canadiens revenant au Canada et des résidents temporaires (non permanents); données versées dans la base CANSIM par la Division de la démographie de Statistique Canada. Les données sur la migration interprovinciale et infraprovinciale sont obtenues entre autres en comparant les adresses indiquées durant deux années consécutives sur les déclarations de revenu des particuliers, conservées dans les dossiers d'impôt de l'Agence du revenu du Canada. Les chiffres estimatifs sur la migration sont établis au moyen de modèles; les données tirées des dossiers d'impôt sont pondérées pour être représentatives de l'ensemble de la population.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca ou suivez nous sur Twitter, YouTube et Flickr.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274. De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation.

© 2013, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH); courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Les résultats de recherche sur le logement vous intéressent-ils?

Demeurez au fait des plus récents résultats de recherche sur l'habitation et des différents événements d'intérêt liés aux logements durables, aux conditions de logement, aux tendances, au financement de l'habitation, et à bien d'autres sujets.

Inscrivez-vous dès maintenant au bulletin électronique « Recherche en habitation » de la SCHL!

64325_2013_B02